مجلّهٔ جغرافیا و توسعهٔ ناحیه‌ای، سال چهاردهم، شمارهٔ ۲، پاییز و زمستان ۱۳۹۵، شمارهٔ پیاپی ۲۷

DOI: 10.22067/geography.v14i2.40562

تحلیل عوامل مؤثّر بر گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند اماکن روستایی (مطالعهٔ موردی: شهرستان جهرم)

علی‌اکبر عنابستانی (دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران، نویسندهٔ مسئول)
anabestani@um.ac.ir
مجتبی روستا (دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه سیستان‌وبلوچستان، زاهدان، ایران)
mojroosta@yahoo.com

صص ۲۳ ـ ۱

چکیده

اهداف: مقالهٔ حاضر به تحلیل عوامل مؤثّر بر گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند اماکن روستایی (مطالعهٔ موردی: شهرستان جهرم) پرداخته است.

روش: روش تحقیق توصیفی ـ تحلیلی است و اطّلاعات به‌وسیلهٔ پرسش‌نامه در بین ۲۰۰ خانوار از ۱۳ روستای نمونه به‌صورت نمونه‌گیری تصادفی ساده گردآوری شد. فرایند محاسبات این پژوهش براساس مدل تحلیل عاملی صورت پذیرفته است. بدین‌منظور ۲۸ شاخص در ابعاد مختلف مالکیت سند روستایی انتخاب شد و این شاخص‌ها به پنج عامل تقلیل یافت که جمعاً ۸۱/۱۷۸ درصد واریانس را دربرداشتند.

یافته‌ها/نتایج: در بین پنج عامل برتر به‌ترتیب نسبت تأثیرگذاری، اوّلین عامل (افزایش سرمایه‌گذاری) به‌تنهایی ۳۷/۶۲۹ درصد از واریانس را توضیح می‌دهد و عامل دوم (جلوگیری از بروز اختلافات محلّی) ۲۱/۲۷۹ درصد، عامل سوم (ایجاد نظم در معاملات) ۸/۶۵۹ درصد، عامل چهارم (قرارگرفتن املاک در چرخهٔ اقتصادی) ۷/۹۸۶ درصد و عامل پنجم (استفاده از تسهیلات بانکی) ۵/۶۲۵ درصد واریانس را محاسبه می‌کنند.

نتیجه‌گیری: مشخّص گردید بیشترین دلیل برای تمایل به گرفتن سند، تثبیت مالکیت (۷۰ درصد) است. ضمانت (۲۵ درصد) و دریافت وام (۵ درصد) از دیگر دلایل

تاریخ دریافت: ۱۳۹۳/۰۸/۰۲ تاریخ تصویب: ۱۳۹٤/۰۱/۳۰

برای گرفتن سند مالکیت بوده است. می‌توان نتیجه گرفت که عوامل مؤثّر بر گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی با حد متوسط تعیین‌شده دارای تفاوت معناداری است.

کلیدواژه‌ها: صدور سند اماکن روستایی، مالکیت، تحلیل عاملی، روستاییان، شهرستان جهرم

۱. مقدّمه

زمین بزرگ‌ترین سرمایه، بستر و محور توسعه است. بهره‌گیری بهینه از زمین به‌گونه‌ای که تضمین‌کنندهٔ کارآیی اقتصادی، عدالت اجتماعی و حفظ محیط‌زیست گردد، شرط توسعهٔ پایدار جامعه است (سرایی، ۱۳۸۸، ص. ٤٤). از دیدگاهی اقتصادی، زمین کالایی است متفاوت از همهٔ کالاهای دیگر که جز در موارد استثنایی نه تولید و نه تخریب می‌شود (دوئبل، ۱۳۸۷، ص. ۱۹)؛ نه قابل جابه‌جایی است و نه بدون آن می‌توان زندگی کرد (رضویان، ۱۳۸۱، ص. ۱۲). این ویژگی‌ها باعث می‌شود که قانون عرضه و تقاضا به همان کیفیتی که درمورد سایر کالاها عمل می‌کند، درمورد زمین صادق نباشد. به این مفهوم که درمورد سایر کالاها افزایش تقاضا به افزایش عرضه منجر می‌گردد، درحالی‌که درمورد زمین، افزایش تقاضا الزاماً به معنی افزایش عرضه نخواهد بود؛ چراکه مالکان زمین ممکن است در انتظار سود بیشتر در بازار آینده از عرضه و فروش زمین خودداری کنند (پورمحمّدی، ۱۳۷۹، ص. ۹۹). همچنین مسکن بزرگ‌ترین سرمایه و دارائی طول عمر بسیاری از خانوارها است و مالکیت آن منجر به افزایش کمّیت واحدهای مسکونی، تسریع رشد اقتصادی، ایجاد امنیت و هویّت خانوادگی، افزایش خوشبختی و رفاه خانوادگی، انباشت ثروت و تحرّک عمودی خانوارها و بهبود مشارکت آنها در فعّالیت‌های اجتماعی و سیاسی و مانند آن می‌شود (عسکری و قادری، ۱۳۸۲، ص. ۹۷). امروزه موضوع مسکن روستایی به‌طور مداوم تحت‌الشعاع مباحث مسکن شهری قرار گرفته؛ گرچه در سال‌های اخیر مسکن روستایی بیشتر موردتوجّه قرار گرفته است. ازاین‌رو تناسب توسعهٔ مسکن در مناطق روستایی مورد بحث بسیار قرار گرفته است (صیدایی، ۱۳۸۹، ص. ۵۲؛ به نقل از گلنت[1]، ۲۰۰۹، ص. ۲۰۷). در کشور ما اگر چه توجّه به تعیین

1. Gallent

مالکیت و صدور سند به‌طور رسمی سابقه‌ای ۷۵ ساله دارد، ولی جامعهٔ روستایی از این حیث همانند سایر جوانب از جامعهٔ شهریِ کشور عقب‌تر است؛ به‌طوری‌که تا سال‌های اخیر، صدور سند مالکیت مشاع برای روستاها سبب شده است تا غالب اماکن روستایی از سند مالکیت رسمی بهره‌مند نباشند. این وضعیت نه‌تنها سبب کاهش تعلّق روحی ـ روانی روستاییان به زادگاهشان (با توجّه به شکاف زندگی شهری و روستایی) شده است، بلکه سطح برخورداری روستاییان از تسهیلات و... را کاهش داده است. جدید بودن این مسئله و انجام آن به‌طور گسترده در کشور برای نخستین بار، نیاز به زمینه‌سازی برای شناساندن اثرات آن در جامعهٔ روستایی دارند. طرح صدور سند مالکیت بافت مسکونی روستاهای کشور ابتدا در برنامهٔ توسعه دوم تحت عنوان تبصرهٔ ۷۱ در روستاهای بالای ٤۰۰ خانوار و مراکز دهستان‌ها و در برنامهٔ سوم تحت‌عنوان «مادّهٔ ١٤» در روستاهای بالای ۲۰۰ خانواده و مراکز دهستان‌ها در برنامهٔ چهارم تحت‌عنوان «مادّهٔ ۱۳۳» در کلیهٔ روستاهای دارای شورای اسلامی به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و سپس آیین‌نامهٔ اجرایی آن پس از تصویب در هیئت دولت به دو ارگان مجری طرح، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ابلاغ گردیده است (عنابستانی، شایان، و صادقی بوگر، ۱۳۹۲، ص. ۳٤). شهرستان جهرم در استان فارس یکی از نواحی کشور است که طرح صدور سند مالکیت به شیوهٔ برنامه‌ریزی‌شده از دههٔ ۱۳۸۰ در آن آغاز گردیده است. بنابراین این تحقیق می‌کوشد عوامل مؤثّر بر گرایش روستاییان به گرفتن سند روستایی در شهرستان جهرم را بررسی و تحلیل کند. در این راستا، سؤال اصلی تحقیق این است که «مهم‌ترین عوامل مؤثّر در گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند اماکن روستایی چیست؟ سپس با فرض اینکه «به‌نظر می‌رسد تثبیت مالکیت و بهره‌مندی از امتیازات آن در گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند اماکن روستایی تأثیر زیادی دارد»، این مقاله به تجزیه‌وتحلیل اطّلاعات می‌پردازد. نتایج پژوهش با استفاده از روش تحلیل عاملی، تجزیه‌وتحلیل خواهد شد.

۲. پیشینهٔ تحقیق

عنابستانی، شایان، و صادقی بوگر(۱۳۹۲) در مقاله‌ای تحت‌عنوان «پیامدهای اجتماعی و اقتصادی طرح صدور سند اماکن در سکونتگاه‌های روستایی؛ مطالعهٔ موردی: شهرستان اقلید»

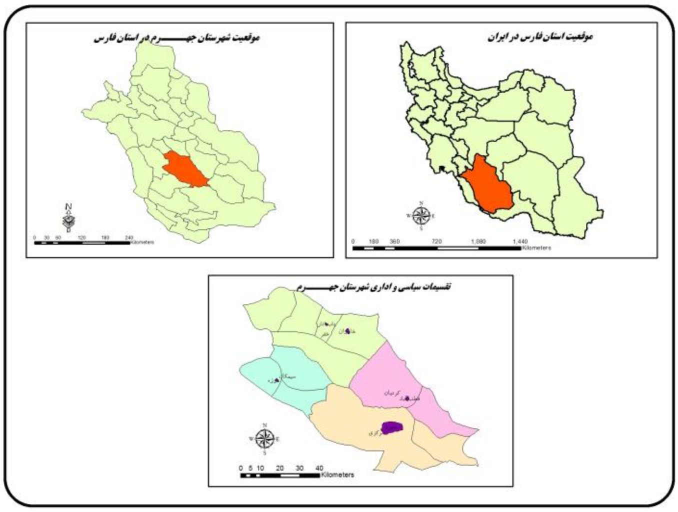
به این نتیجه رسیدند که رابطهٔ نسبتاً خوبی بین طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی و تغییرات در ابعاد اجتماعی و اقتصادی زندگی روستاییان منطقهٔ موردمطالعه وجود دارد. عابدی (۱۳۸۵) در پایان‌نامهٔ خود به‌عنوان ارزیابی طرح صدور سند مالکیت بر بافت مسکونی روستاهای کشور در بخش بابل‌کنار، از توابع شهرستان بابل، به بررسی اثرات اجتماعی، اقتصادی کالبدی طرح مذکور پرداخته و به این نتیجه رسیده که این طرح توانسته است در ارتقای سطح برخی از معیارهای توسعهٔ روستایی در ارتقای سطح برخی از معیارهای توسعهٔ روستایی نظیر امنیت قضایی، نرخ سرمایه‌گذاری، همبستگی اجتماعی، ماندگاری جمیعت جامعهٔ محلّی و گسترش موزون فیزیکی ـ کالبدی روستاهای کشور مثمر ثمر واقع گردد. حسینی حاصل و عزیزپور (۱۳۸۷) در مقاله‌ای با عنوان ضرورت‌ها و اثرات صدور سند اماکن روستایی، ضمن بررسی سوابق صدور سند در کشور و عملکرد آن در برنامه‌های توسعه به بیان چالش‌های پیش‌روی سیاستِ صدور سند اماکن روستایی پرداخته که این چالش‌ها را ویژگی‌های خاص اجتماعی ـ اقتصادی جامعهٔ روستایی کشور، جدید بودن سیاست و ماهیت فرابخشی اجزای آن می‌دانند. کربلایی (۱۳۸۷) در پژوهشی با عنوان ارزیابی اثرات اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی بر توسعه و عمران روستایی در استان لرستان، طرح مذکور را در جهت اعطای امنیت به خانوارهای روستایی در برنامهٔ عمرانی موردمطالعه قرار داده که در برنامهٔ چهارم به‌عنوان مادّهٔ ۱۳۳ همچنان دنبال می‌شود. ایشان در مطالعهٔ خود به بررسی روند اجرایی، معایب و مزایای این طرح در استان لرستان پرداخته که عامل تعیین حدود و مرز املاک، بالاترین میزان تغییرات را در میان سایر عوامل تبیین کرده است. عابدی (۱۳۸۸) در مقالهٔ خود با عنوان نقش مدیریت روستایی در ثبت و صدور اسناد مالکیت روستایی به این نتیجه رسیده که لازم است نقش طرح صدور اسناد روستایی در توسعهٔ روستایی مشخّص شود و نقش شورای اسلامی و دهیاری در اجرای طرح صدور اسناد پررنگ‌تر شود. ترشیزیان و اطهاری (۱۳۸۹) در کتاب خود با عنوان *ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی*، در دو بخشِ عوامل مؤثّر در میزان تحقّق طرح و عوامل تأثیرپذیر از اجرای طرح، به این موضوع پرداخته‌اند که وضع مالکیت و زیادی جمعیت، فعّالیت نهادهای محلّی و مشارکت مردم ازجمله عوامل اصلی و مؤثّر در میزان تحقّق طرح بوده و همچنین افزایش اعتبار اجتماعی، تقویت حسّ تعلّق به مکان، تقویت حقوق مدنی و رونق اقتصادی از عوامل

اصلی تأثیرپذیر از اجرای طرح صدور سند محسوب شده‌اند. ایران‌خـواه (۱۳۹۰) در پژوهشـی با عنوان تأثیر صدور اسناد مالکیت مسـاکن روسـتایی در توسـعهٔ روسـتایی روسـتاهای آهـار، گلدسته و وردی، تأثیر طرح صدور سند را بر توسعهٔ اجتمـاعی، فرهنگـی، اقتصـادی، کـاهش مهاجرت، مقاوم‌سازی مساکن روستایی و کاهش آلودگی‌هـای زیسـت‌محیطـی در روسـتاهای نمونه رد می‌کند. عنابستانی (۲۰۱٤) معتقد است کـه شـدّت تـأثیر متغیّـر طـرح صـدور سـند مالکیت اماکن روستایی بر تغییرات زندگی روستاییان معادل ۰/۳۲۵ اسـت و افـزایش سـرمایه گذاری در روستاها بیشترین تأثیر را با ضریب ۳٤/۵ درصد در شکل‌گیـری انـواع تغییـرات در زندگی روستاییان داشته است. طرح صدور سند اماکن روسـتایی دارای اثـر مسـتقیم ۰/۳۲ بـر روی بُعد اقتصادی و اثر مستقیم ۰/۵۰ بر بُعد کالبدی در زندگی روستاییان است. از طرفـی در محدودهٔ موردمطالعه (شهرستان جهرم)، تاکنون پژوهشی صورت نگرفته است.

۳. روش‌شناسی تحقیق

۱.۳. قلمرو پژوهش

منطقهٔ موردمطالعه، یعنی شهرستان جهرم، در نیمهٔ جنوبی استان فارس بین ۵۲ درجـه و ٤۵ دقیقه تا ۵۳ درجه ۸۵ دقیقهٔ طول شـرقی و ۲۸ درجـه و ۲۰ دقیقـه تـا ۲۹ درجـه و ۱۰ دقیقـه عرض شمالی واقع شده است (ریـاحی و کرمـی‌نسـب، ۱۳۹۲، ص. ٦٤). ایـن شهرسـتان ۲٤۷ آبادیِ دارای سکنه، ۱۹۰۷٤ خانوار و ۸۱۸۸٦ نفر جمعیت دارد. همچنـین از سـمت شـمال بـه شهرستان‌های سروستان و شیراز، از سمت شرق به شهرستان‌های فسا و زرّین‌دشت، از سـمت جنوب به شهرستان لارستان و از سمت غرب بـه شهرسـتان‌هـای قیـر و کـارزین و فیروزآبـاد محدود می‌شود. مساحت آن ۵۲۲۹ کیلومتر مربّـع و برابـر ۵/٤ درصـد از کـلّ وسـعت اسـتان فارس را دربرمی‌گیـرد (عنابسـتانی و اکبـری، ۱۳۹۱، ص. ۹٦؛ بـه نقـل از اسـتانداری فـارس، ۱۳۸۹).



شکل ۱ـ موقعیت منطقهٔ موردمطالعه

مأخذ: استانداری فارس، ۱۳۸۹

۲.۳. روش تحقیق

روش تحقیق از نظر هدف، کاربردی و از نظر روش، توصیفی - تحلیلی است. بخشی از داده‌های تحقیق از طریق مطالعات میدانی و با ابزار پرسش‌نامه و بخشی دیگر از داده‌های موردنیاز از طریق روش کتابخانه‌ای به‌دست آمده است. شهرستان جهرم براساس نتایج سرشماری سال ۱۳۹۰ دارای چهار بخش است. بنابر آمار بنیاد مسکنِ انقلاب اسلامی شهرستان جهرم، در این شهرستان طرح سنددارکردن خانه‌ها در تعداد ٤٨ روستای شهرستان به اجرا درآمده است (جدول ۱). امّا در این تحقیق از روستاهایی که طرح صدور سند در آنها اجرا شده، ۱۳ روستا که اسناد صادرهٔ آنها بالای ۳۰۰ جلد است، به‌عنوان روستاهای نمونه جهت مطالعه انتخاب شده‌اند (جدول ۲). جهت برآورد حجم نمونه از روش نمونه‌گیری کوکران با سطح اطمینان ۹۵ درصد و احتمال خطای ٦ درصد، تعداد ۱۵۹ نفر تعیین شدند که جهت اطمینان بیشتر، ۲۰۰ نفر مورد پرسشگری قرار گرفتند و شیوهٔ انتخاب نمونه در این تحقیق به‌صورت نمونه‌گیری تصادفی ساده بوده است. پس از جمع‌آوری اطّلاعات و پردازش آنها در محیط‌های نرم‌افزاری Arcgis, Spss و غیره، به تحلیل داده‌ها و تبیین موضوع موردمطالعه پرداخته شد. به‌علاوه به‌منظور تحلیل عوامل مؤثّر در صدور مالکیت سند اماکن

روستایی، از روش تحلیل عاملی ـ اکتشافی استفاده شده است. بدین‌ترتیب کـه نتیجـهٔ حاصـل در این تحقیق، تقلیل ۲۸ متغیّر اوّلیه به پنج عامل برتر از طریق چرخش واریماکس بوده است.

۳. ۳. تحلیل عاملی[1]

به‌طورکلّی این روش، دارای پنج مرحله به شرح ذیل است:

۱. تشکیل ماتریس داده‌ها

۲. محاسبهٔ ماتریس همبستگی

۳. استخراج عامل‌ها

٤. دوران عامل‌ها

۵. نام‌گذاری عامل‌ها (تقوایی و شفیعی، ۱۳۸۸، ص. ٦۲ـ٦۳).

جدول۱ـ جزئیات اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن در روستاهای شهرستان جهرم

مأخذ: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان جهرم، ۱۳۹۳

نام روستا	سال شروع طرح	تعداد A4 نقشه	تعداد کلّ پرونده‌های ارسالی به ثبت	تعداد کلّ اسناد صادره	درصد تحقّق طرح
تل ریگی	۱۳۸۹	٤۲۹	۹۸	۰	۰
حسین‌آباد	۱۳۸٤	۱۱٦	۸۱	۸۱	٦۹/۸۲
صادق‌آباد	۱۳۸٤	۲۸۰	۲۰۱	۱۸۹	٦۷/۵
اسلام‌آباد	۱۳۸۸	۲۰۰	۱۸۵	۱۲۵	٦۲/۵
مانیان	۱۳۸۵	۱٦۵	۱٤۵	۱٤۵	۸۷/۸۷
کناردان	۱۳۸۵	۳۹۷	۳۰۰	۳۰۰	۷۵/۵٦
جدید	۱۳۸٤	۱۲۰	۱۰۰	۹۵	۷۹/۱٦۷
حیدرآباد	۱۳۸٦	۳۲۵٤	۸۵۰	۵۵۰	۱٦/۹۰
یوسف‌آباد	۱۳۸۹	۱۳۸	۹۰	۹۰	٦۵/۲۱
علویه	۱۳۸۰	۳۸۷	۳۰۲	۳۰۲	۷۸/۰۳
بهجان	۱۳۸۵	٤۵٦	۳۹۰	۳۹۰	۸۵/۵۲
کوشک	۱۳۹۲	٦۸	۰	۰	۰
براک	۱۳۸۸	۷۰	۷۰	۷۰	۱۰۰
بادنجان	۱۳۸٦	۸۳	۸۱	۸۱	۹۷/۵۹
ترمه	۱۳۹۱	٦۳	۰	۰	۰
تیرانجان	۱۳۹۲	٤۸	۰	۰	۰

1. Factor Analysis

ادامهٔ جدول ۱

نام روستا	سال شروع طرح	A4 تعداد نقشه	تعداد کلّ پرونده‌های ارسالی به ثبت	تعداد کلّ اسناد صادره	درصد تحقّق طرح
دهقانون	۱۳۹۲	٤۹	۰	۰	۰
شرقی	۱۳۸۳	۲۸۲	۲۸۰	۲۸۰	۹۹/۲۹
راهکان	۱۳۸۹	۹٤	۹۱	۹۱	۹٦/۸۰
آسمانجرد	۱۳۸۲	۳۰۰	۳۰۰	۳۰۰	۱۰۰
غربی	۱۳۸۳	٤٤۹	٤٤۰	٤٤۰	۹۷/۹۹
چرک	۱۳۸۸	۱۲۱	۱۲۰	۱۲۰	۹۹/۱۷
صناده	۱۳۸۳	۲۵۱	۲٤۰	۲٤۰	۹۵/٦۱
منان	۱۳۸۹	۷۵	۷۵	۷۵	۱۰۰
بیر	۱۳۸۸	۱۰۱	۱۰۰	۱۰۰	۹۹/۰۱
گل‌برنجی	۱۳۸۲	۳۵٤	۳۵۰	۳۵۰	۹۸/۸۷
طاهونه	۱۳۸۳	۱۰٦	۱۰۰	۱۰۰	۹٤/۳۳
نعمت‌آباد	۱۳۸۷	۲۸۷	۲۸۰	۲۸۰	۹۷/۵٦۱
کراده‌خفر	۱۳۸۹	۳۲۰	۳۰۰	۳۰۰	۹۳/۷۵
آبسرد	۱۳۸۹	٤۳۳	۳۸۷	۳۸۷	۸۹/۳۷
عودآباد	۱۳۸۹	۱۷۰	۷۸	۷۸	٤۵/۸۸
بالاشهر	۱۳۸۵	۲۰۱	۲۰۰	۲۰۰	۹۹/۵۰
برایجان	۱۳۸٤	۵۰۵	۵۰۰	۵۰۰	۹۹/۰۱
خنک	۱۳۹۰	۵۹	٤۱	٤۱	٦۹/٦۹
شاغون‌خفر	۱۳۸۹	۸۰	۰	۰	۰
عابدآباد	۱۳۸۸	۹۳	۹۳	۹۳	۱۰۰
کته	۱۳۸۲	۳۲۵	۳۲۱	۳۲۱	۹۸/۷٦
علی‌آباد	۱۳۸٤	٦٤۹	٦۳۲	٦۳۲	۹۷/۳۸
کرفت	۱۳۸٤	۳۲۱	۳۰۰	۳۰۰	۹۳/٤۵
ملوان	۱۳۸۹	۵٦	٤۱	٤۱	۷۳/۲۱
مورچکی	۱۳۸۹	۷۰	۷۰	۷۰	۱۰۰
زیتون	۱۳۸۹	۷۱	۰	۰	۰
زرجان	۱۳۸۸	۳۳۳	۲٦۱	۲٦۱	۷۸/۳۷
درمه	۱۳۸۵	۱۵٦	۱۰۲	۱۰۲	٦۵/۳۸
باغ کبیر	۱۳۸۸	۲۹٤	۸۷	۸۷	۲۹/۵۹
طاغون	۱۳۸۹	۷۹	۲	۲	۲/۵۳
باروس درز	۱۳۸۷	۲۳۲	۱٦۱	۱٦۱	٦۹/۳۹

جدول ۲ـ تعداد سند صادرشده و تعداد پرسش‌نامهٔ روستاهای نمونه (سند روستایی)

مآخذ: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان جهرم، ۱۳۹۳؛ محاسبات نگارندگان

ردیف	نام روستا	تعداد سند	تعداد پرسش‌نامه
۱	کناردارن	۳۰۰	۱۲
۲	حیدرآباد	۵۵۰	۲۰
۳	علویه	۳۰۲	۱۲
٤	بهجان	۳۹۰	١٦
۵	آسمانجرد	۳۰۰	۱۲
٦	غربی	٤٤۰	۱۷
۷	گل‌برنجی	۳۵۰	۱۵
۸	کراده خفر	۳۰۰	۱۲
۹	آبسرد	۳۸۷	۱۵
۱۰	کته	۳۲۱	۱۳
۱۱	علی‌آباد	٦۳۲	۲٤
۱۲	کرفت	۳۰۰	۱۲
۱۳	برایجان	۵۰۰	۲۰
جمع	–	۵۰۷۲	۲۰۰

٤. مبانی نظری تحقیق

۱.٤. طرح صدور مالکیت اماکن روستایی

از نظر اقتصاددانان کلاسیک، زمین به‌عنوان یک کل، توان طبیعی باارزشی است که نوعی درآمد نیز محسوب می‌شود. از نظر آنها، زمین و سرمایه از هم تفکیک‌ناپذیرند (سرایی، ۱۳۸۸، ص. ٤٤ به نقل از بالچین[1]، ۱۹۸۵، ص.۳). دیدگاه اقتصاددانان معاصر، همچون بالچین و جک‌هاروی[2] درخصوص زمین مشابه اقتصاددانان کلاسیک است. به‌نظر آنها، زمین به‌عنوان کالای خاصّی که از نظر فیزیکی قابلیت جابه‌جایی ندارد، با عوامل دیگر تولید همچون کار و سرمایه تمایز جدّی دارد. امّا به‌عنوان یک کالا همانند نیروی کار و سرمایه قابل دست‌به‌دست گشتن و مبادله است (هاروی، ۱۹۹٦، ص. ۸۵). همچنین از آنجا که زمین بستر اصلی گنجینه‌ها و ثروت‌های مادّی است، از نظر اقتصادی ارزشمند و موارد استفادهٔ متعدّدی دارد که از آن‌جمله می‌توان به احداث ساختمان برای رفع نیازهای جوامع انسانی اشاره کرد. براین

1. Balchin
2. Jack Harvey

اساس خانه‌ها و اماکن روستایی یکی از منابع سرمایه‌ای جوامع روستایی به‌شمار می‌آیند که مالک آنها نیازمند است با تکیه بر قانون، از نظر حقوقی نسبت به دارایی خود احساس امنیت نماید. از سوی دیگر نیاز به اطّلاعات زمین به‌منزلهٔ پایه و زمینه‌ای برای توسعه و کنترل منابع زمین، شناسنامه‌دار شدن هر واحد آن را در اولویت قرار می‌دهد (ترشیزیان و اطهاری، ۱۳۸۹، ص. ٤٤). برای تغییر ساختار مالکیت زمین در انگلستان، عواملی مانند افزایش درگیری بر سر استفاده از زمین، فشار جمعیت آینده و تأثیر شتاب تغییرات آب‌وهوایی ممکن است مجبور به اقدامات شدید ازقبیل افزایش دخالت دولت برای کنترل و مدیریت منابع کمیاب زمین گردد. در رابطه با مالکیت زمین در انگلستان، دو متغیّر، یعنی نسبت وابستگی و سطح آموزش وپرورش سرپرست خانوار از بیشترین قدرت تغییرات آب‌وهوایی ممکن است مجبور به اقدامات شدید ازقبیل افزایش دخالت دولت برای کنترل و مدیریت منابع کمیاب زمین گردد. مطالعات در ایندیانای آمریکا نشان می‌دهد که مهم‌ترین روش خردشدن قطعات ملکی، روشی است که در آن قطعهٔ اصلی به دو قطعهٔ مساوی در اندازهٔ جدید تحت تأثیر فرایندهای اجتماعی خانوار صورت می‌گیرد. درنهایت می‌توان گفت مسئلهٔ مالکیت بر زمین و ساختمان در ادوار مختلف تاریخ ایران، تأثیرات زیادی بر جوامع روستایی برجای گذاشته است. امّا با اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی امید می‌رود که این نابسامانی‌ها حداقل در حوزهٔ بافت کالبدی روستا کاهش پیدا نماید (عنابستانی، شایان، و صادقی بوگر، ۱۳۹۲، ص. ۳۳).

۲.٤. چالش‌های پیش‌روی سیاست صدور سند اماکن روستایی

ویژگی‌های خاصّ اجتماعی ـ اقتصادی جامعهٔ روستایی کشور، جدیدبودن سیاست و ماهیت فرابخشی اجراء آن سبب گردید تا این سیاست در اجرا با چالش‌های اساسی روبه‌رو گردد که ازجملهٔ این چالش‌ها می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

الف ـ در روستاهای دارای پلاک فرعی که در سال ۱۳۱۰ به بعد به ثبت رسیده‌اند، بیشتر مالکین یا در روستا حضور ندارند یا ورثه بدون حصر وراثت، اقدام به احداث بنا کرده‌اند و یا عدّه‌ای با دست‌نوشتهٔ عادی، مِلک را به فروش رسانده‌اند که ادارهٔ ثبت هیچ اطّلاعی از نقل و انتقال ملک ندارد. بنابراین این زمین به نام مالک اوّلیهٔ ملک است و متصرّفین املاک، افراد دیگری هستند.

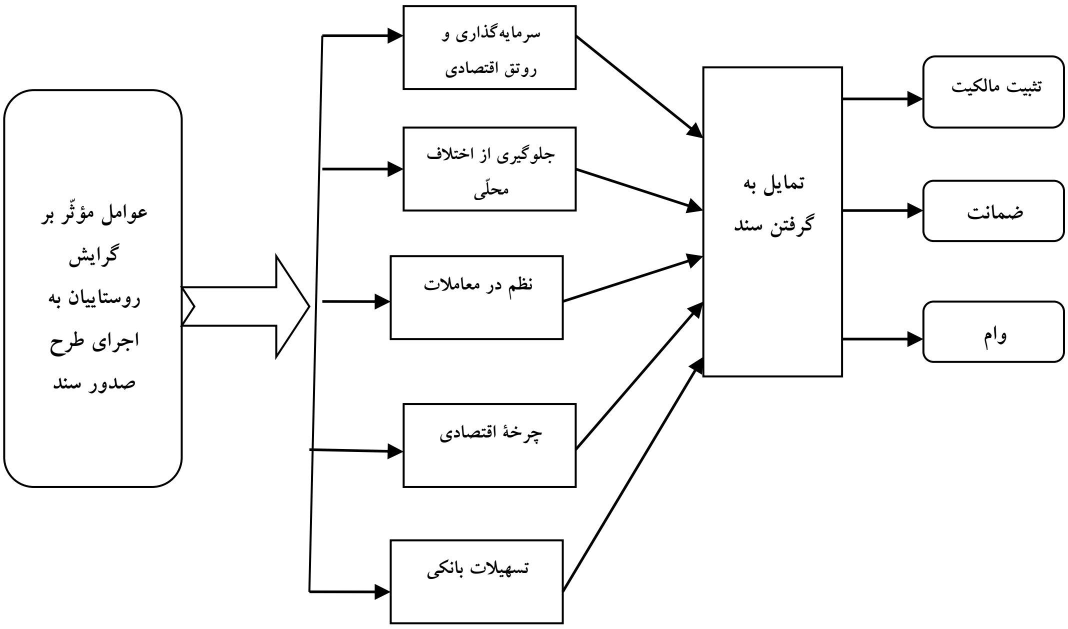
ب ـ در روستاهای مشمول اصلاحات ارضی، اسناد اصلاحات ارضی مشاعی از کلّ بافت روستا است و در بیشتر مناطق کشور محدودهٔ زمین مزروعی از مسکونی مجزّا نشده است و پلاک مفروزی وجود ندارد. بنابراین حدود و ثغور مِلک و سهم تصرفِ هر فرد از کلّ اراضی روستا مشخّص نیست و محدوده‌ای که در تصرّف مالک است، با سهمی که در اسناد اصلاحات اراضی مشخّص شده، مطابقت ندارد.

ج ـ برخی از روستاهای کشور تحدید حدود نشده است و چون آدرس و نشانی مالکین جهت تحدید حدود در دست نیست، ادارات ثبت از صدور سند در مِلک بدون تحدید حدود خودداری می‌نمایند.

دـ طولانی‌بودن فرآیند انتقال مالکیت در تعدادی از روستاهایی که در تملّک ادارهٔ اوقاف و برخی از دستگاه‌های دولتی دیگر است.

ه ـ وجود تشریفات ثبتی برای املاک روستایی

وـ به‌روز نبودن قوانین ثبت باتوجّه به تحوّلات جامعهٔ روستایی کشور (حسینی حاصل و عزیزپور، ۱۳۸۷، ص. ۳۹).



شکل ۲ـ مدل مفهومی تحقیق

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۳

۵. یافته‌های تحقیق

۱.۵. ویژگی‌های فردی پاسخ‌گویان

به‌لحاظ جنسیت، تعداد ۱۳۸ نفر (٦۹ درصد) از پاسخ‌گویان مرد و تعداد ٦۲ نفر زن (۳۱ درصد) هستند. به‌لحاظ تحصیلات، ٤۰ درصد دارای تحصیلات ابتدایی، ۲۲ درصد راهنمایی، ۳۰ درصد دارای تحصیلات متوسطه و ۸ درصد فوق‌دیپلم و بالاتر هستند. به‌علاوه، ٤۷ درصد درآمد ماهانهٔ خانوارشان کمتر از ۷۵۰ هزار تومان، ۳۸ درصد بین ۷۰۰ـ۱۲۵۰ هزار تومان، ۱۱ درصد بین ۱۲۵۰ـ۱۷۵۰ هزار تومان و ٤ درصد هم بین ۱۷۵۰ـ۲۵۰۰ هزار تومان درآمد داشته‌اند. همچنین نوع مسکن ۹٤ درصدِ پاسخ‌گویان ملکی و ٦ درصد استیجاری بوده است. ۱۷/۵ درصد پاسخ‌گویان قبل از طرح سنددار شده‌اند و ۵۸/۵ درصد بعد از طرح برای زمین‌های خود سطح تهیه کرده‌اند. ٤۸ نفر (۲٤ درصد) هم به این سؤال جواب نداده‌اند. همچنین مشخّص گردید بیشترین دلیل برای تمایل به گرفتن سند، تثبیت مالکیت (۷۰ درصد) است. ضمانت (۲۵ درصد) و دریافت وام (۵ درصد) از دیگر دلایل برای گرفتن سند مالکیت بوده است.

۲.۵. تحلیل اثرگذاری عوامل مؤثّر بر گرایش روستاییان به طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی

با بهره‌گیری از نرم‌افزار رایانه‌ای SPSS و با استفاده از روش پیشرفتهٔ آماری (تحلیل عاملی)، مجموع متغیّرهای استفاده‌شده در این تحقیق عامل‌سازی شد. بدین‌صورت که شاخص‌هایی که دارای ارتباط درونی باشند، ترجیح می‌دهند با یکدیگر حول یک محور یا عامل تجمع کنند. بنابراین شاخص‌هایی که دارای همبستگی منفی هستند و امکان تجمّع با این شاخص‌ها را ندارند، عامل دیگری را تشکیل می‌دهند. درنتیجه عوامل از طریق ماتریس همبستگی استخراج می‌شوند. در این تحقیق با استفاده از ۲۸ گویهٔ اوّلیه، عوامل مؤثّر در سند روستایی مطالعه شد و با روش چرخشی «واریماکس» این شاخص‌ها به پنج عامل یا فاکتور کاهش یافت. مجموع چهار عامل جمعاً ۸۱/۱۷۸ درصد از واریانس را می‌پوشانند و به‌صورت ترکیبی در عوامل معنی‌دار ارائه شد و درصد سهم هر عامل در وضعیت سند تعیین شده است. ضمناً در این محاسبه، همهٔ مقادیر کمتر از ۰/۵ که در ماتریس F بارگذاری شده، حذف شده است و چون اندازهٔ مقدار ویژهٔ واریانس استانداردشده با میانگین صفر و انحراف معیار ۱ است، اگر واریانس یک شاخص استانداردشده که باعث استخراج (جوابگیری) اجزای اصلی

می‌شود، ۱ باشد، مؤلّفه‌ای است بـا یـک مقـدار ویـژۀ کمتـر از ۱ کـه اهمّیـت آن از شـاخص مشاهده‌شده کمتر است و درنتیجه می‌تواند نادیده گرفته شود. به همین سبب در این برنامه هر عامل با مقدار ویژۀ کمتر از ۱ کنار گذاشته شده است.

جدول ۳ـ تست‌های KMO و Bartletts

مأخذ: محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۳

KMO		۰/٦٧٣
Bartletts Test of Sphericity	Chi-square	۸۹۱/٦٧۹
	d. f	٤۲۰
	p	۰/۰۰۰

با توجّه به اینکه نتایج حاصل از آزمون KMO بیشتر از ۰/۵ اسـت (جـدول ۳)؛ همچنـین سطح معنی‌داری (۰/۰۰) با احتمال بیش از ۹۹ درصد وجود همبستگی بـین متغیّرهـا را تأییـد می‌کند، این ماتریس برای تحلیل‌های بعدی مناسب است.

۵. ۳. نتایج حاصل از تحلیل و مقدار خاص هریک از عوامل

با توجّه به میزان همبستگی هریک از شاخص‌ها می‌توان عناوین مناسبی را برای هریـک از آنها انتخاب کرد که در ذیل به آنها پرداخته می‌شود.

نتایج جدول (٤) نشان می‌دهد که در این تحلیل، اوّلین عامل بـه‌تنهـایی ۳۷/٦۲۹ درصـد از واریانس، عامل دوم ۲۱/۲۷۹ درصد، عامل سوم ۸/٦۵۹ درصد، عامل چهـارم ۷/۹۸٦ درصـد و عامل پنجم ۵/٦۲۵ درصد واریانس را محاسبه می‌کنند.

جدول٤ـ نمایی از عامل‌های تحقیق و سهم هریک از آنها

مأخذ: محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۳

عامل	مقدار ویژه	درصد واریانس	درصد واریانس تجمّعی
۱	۱۳/۵۳٦	۳۷/٦۲۹	۳۷/٦۲۹
۲	۱۰/۵۹۲	۲۱/۲۷۹	۵۸/۹۰۸
۳	۸/۵۱۷	۸/٦۵۹	٦۷/۵٦۷
٤	۷/٦۰۵	۷/۹۸٦	۷۵/۵۵۳
۵	۵/۳۵۹	۵/٦۲۵	۸۱/۱۷۸

٥. ٤. نام‌گذاری عامل‌ها

عامل اوّل

مقدار ویژه[1] این عامل ١٣/٥٣٦ درصد است که به‌تنهایی قادر است ٣٧/٦٢٩ درصد واریانس[2] را محاسبه و توضیح دهد. به بیان ساده‌تر، ٣٧/٦٢٩ درصد از عوامل مؤثّر بر گرایش روستاییان به صدور سند اماکن روستایی مربوط به عامل افزایش سرمایه‌گذاری و رونق اقتصادی است. برطبق جدول (٥)، در عامل اوّل، ١٢ شاخص شامل(اجرای طرحِ صدورِ سند، چه میزان هزینه برای روستاییان در پی داشته است؟ صدور سند تا چه حد در تولیدات بخش‌های اقتصادی تأثیرگذار بوده است؟ در راستای صدور سند از نیروهای محلّی برای ارتقای دانش عمومی دربارهٔ چگونگی پیشبرد امور ثبتی و آثار آن تا چه میزان استفاده شده است؟ میزان مشارکت در تهیهٔ نقشه‌های تفکیکی در روند صدور سند تا چه حد بوده است؟ چگونگی اطّلاع‌رسانی درمورد هزینه‌های صدور سند به نهادهای محلّی و مردم تا چه میزان بوده است؟ صدور سند تا چه میزان موجب افزایش فعّالیت های پایه شده است؟ علاقه‌مندی و شناخت مردم از اهداف طرح صدور سند تا چه میزان بوده است؟ صدور سند تا چه حد در میزان و تنوّع تولیدات کشاورزی تأثیرگذار بوده است؟ میزان سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی در روستا پس از طرح صدور سند، در بخش خدمات تا چه میزان افزایش یافته است؟ صدور سند تا چه میزان موجب حضور در بازارهای فراروستایی شده است؟ صدور سند تا چه میزان موجب افزایش نرخ اشتغال شده است؟ متوسط قیمت زمین های مسکونی تا چه میزان پیش و پس از طرح تغییر کرده است؟) بارگذاری شده که بنابر تعداد شاخص و مقدار همبستگی به‌ترتیب اولویت به‌عنوان عامل افزایش سرمایه‌گذاری و رونق فعّالیت‌های اقتصادیِ نام‌گذاری شناخته شده است.

1. Eigin value
2. Pct of Var

جدول۵ـ شاخص‌های بارگذاری‌شده در عامل اوّل

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۳

ردیف	شاخص	مقدار همبستگی	نام عامل
۱	میزان هزینه برای روستاییان برای اجرای طرح صدور سند	۰/۸۱۳	افزایش سرمایه گذاری و رونق اقتصادی
۲	تأثیر اجرای صدور سند بر تولیدات بخش‌های اقتصادی	۰/۷٦۸	
۳	استفاده از نیروهای محلّی برای ارتقای دانش عمومی دربارهٔ چگونگی پیشبرد امور ثبتی و آثار آن	۰/۷۱٦	
٤	میزان مشارکت در تهیهٔ نقشه‌های تفکیکی در روند صدور سند	۰/۷۰٦	
۵	چگونگی اطّلاع‌رسانی درمورد هزینه‌های طرح صدور سند به نهادهای محلّی	۰/٦۲۵	
٦	میزان افزایش فعّالیت‌های پایه با اجرای صدور سند	۰/٦۳۳	
۷	میزان علاقه‌مندی و شناخت مردم از اهداف طرح صدور سند	۰/٦۳۰	
۸	تأثیر صدور سند بر میزان و تنوّع تولیدات کشاورزی	۰/٦۰۱	
۹	میزان سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی در بخش خدمات با اجرای طرح در	۰/۵۹	
۱۰	تأثیر اجرای طرح صدور سند بر حضور در بازارهای فراروستایی	۰/۵۸۸	
۱۱	تأثیر اجرای صدور سند بر افزایش نرخ اشتغال	۰/۵٦٦	
۱۲	تغییر متوسط قیمت زمین‌های مسکونی پس از اجرای طرح	۰/۵٦۰	

عامل دوم

مقدار ویژه این عامل ۱۰/۵۹۲ درصد است که به‌تنهایی قادر است ۲۱/۲۷۹ درصد واریانس را محاسبه و توضیح دهد. همان‌گونه که مشخّص است، در عامل دوم هفت شاخص شامل (پس از طرح صدور سند میزان دعاوی مطرح‌شده درمورد اصل مالکیت تا چه میزان کاهش یافته است؟ پس از طرح صدور سند، میزان دعاوی مطرح‌شده درمورد حدّ و مرز املاک تا چه میزان کاهش یافته است؟ طرح صدور سند تا چه میزان موجب کاهش رفع اختلاف درزمینهٔ حدّ و مرز املاک شده است؟ در فرایند صدور سند اطّلاع‌رسانی، مشورت جامعهٔ محلّی تا چه میزان بوده است؟ مشارکت دهیاری، شورا روستا، نهادهای محلّی در پیشبرد اجرای طرح صدور تا چه میزان بوده است؟ انعطاف‌پذیری مردم در تحمّل مشکلات ناشی از اجرای طرح تا چه میزان بوده است؟ تنوّعات قومی، زبانی، مذهبی به چه میزان بر روند صدور سند تأثیرگذار بوده است؟) نشان داده شده‌اند که می‌توان اینها را عامل جلوگیری از بروز اختلافات محلّی نامید (جدول ٦).

جدول٦ـ شاخص‌های بارگذاری‌شده در عامل دوم

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۳

ردیف	شاخص	مقدار همبستگی	نام عامل
۱	میزان کاهش دعاوی مطرح‌شده درمورد اصل مالکیت با اجرای طرح	۰/۸۱۳	جلوگیری از بروز اختلافات محلّی
۲	میزان کاهش دعاوی مطرح‌شده درمورد حدّ و مرز املاک با اجرای طرح	۰/۸۱۱	
۳	میزان کاهش رفع اختلاف درزمینهٔ حدّ و مرز املاک با اجرای طرح	۰/۷۵۲	
٤	میزان اطّلاع‌رسانی، مشورت جامعهٔ محلّی در فرایند صدور سند	۰/٦۸۵	
۵	میزان مشارکت دهیاری، شورا روستا، نهادهای محلّی در پیشبرد اجرای طرح	۰/٦٦۳	
٦	میزان انعطاف‌پذیری مردم در تحمّل مشکلات ناشی از اجرای طرح	۰/۵٦۵	
۷	تأثیر تنوّعات قومی، زبانی، مذهبی بر روند صدور سند	۰/۵٤٦	

عامل سوم

مقدار ویژهٔ این عامل ۸/۵۱۷ درصد است که به‌تنهایی قادر است ۸/٦۵۹ درصد واریانس را محاسبه و توضیح دهد. به عبارت دیگر، ۸/٦۵۹ درصد از عوامل مؤثّر بر گرایش روستاییان به صدور سند اماکن روستایی مربوط به عامل ایجاد نظم در معاملات است. با توجّه به جدول (۷)، در عامل سوم، شاخص‌های بارگذاری‌شده شامل (پس از طرح صدور سند، تجاوز به زمین‌های غیر و تصرّف عدوانی تا چه میزان کاهش یافته است؟ طرح صدور سند تا چه میزان موجب اطمینان‌خاطر نسبت به مالکیت مِلک و تثبیت حقّ مالکیت شده است؟ صدور سند تا چه میزان موجب اثبات حق و ادلّهٔ قانونی در محاکم قضایی بوده است؟) می‌باشد. براین‌اساس می‌توان این عامل را ایجاد نظم در معاملات نامید.

جدول ۷ـ شاخص‌های بارگذاری‌شده در عامل سوم

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۳

ردیف	شاخص	مقدار همبستگی	نام عامل
۱	میزان کاهش تجاوز به زمین‌های غیر و تصرّف عدوانی با اجرای طرح	۰/۷٦۷	ایجاد نظم در معاملات
۲	میزان اطمینان‌خاطر نسبت به مالکیت مِلک و تثبیت حقّ مالکیت با اجرای طرح	۰/٦۱۳	
۳	میزان اثبات حق و ادلّهٔ قانونی در محاکم قضایی با اجرای طرح	۰/۵۵۰	

عامل چهارم

مقدار ویژهٔ این عامل ۷/۶۰۵ درصد است که به‌تنهایی قادر است ۷/۹۸۶ درصد واریـانس را محاسبه و توضیح دهد. در عامل چهارم، سه عامل بارگذاری شده اسـت. مقـادیر گویـه‌هـا در جدول (۸) نشان داده شده است که شامل (صدور سند تـا چـه حـد موجـب افـزایش قیمـت املاک روستایی گردیده است؟ صدور سند تا چـه حـد موجـب افـزایش معـاملات ملکـی در روستا گردیده است؟ صدور سند تا چه میزان موجب مراجعه‌نکردن به خویشاوندان و آشنایان در شهرها جهت وثیقه یا ضمانت شده است؟) می‌باشد و می‌توان ایـن عامـل را قـرار گـرفتن املاک در چرخهٔ اقتصادی نام‌گذاری کرد.

جدول ۸ ـ شاخص‌های بارگذاری‌شده در عامل چهارم

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۳

ردیف	شاخص	مقدار همبستگی	نام عامل
۱	میزان افزایش قیمت املاک روستایی با اجرای طرح	۰/٦٤١	قرارگرفتن املاک در چرخهٔ اقتصادی
۲	افزایش معاملات ملکی در روستا با اجرای طرح	۰/٦٤٢	
۳	مراجعه‌نکردن به خویشاوندان و آشنایان در شهرها جهت وثیقه یا ضمانت با اجرای طرح	۰/٦٣٥	

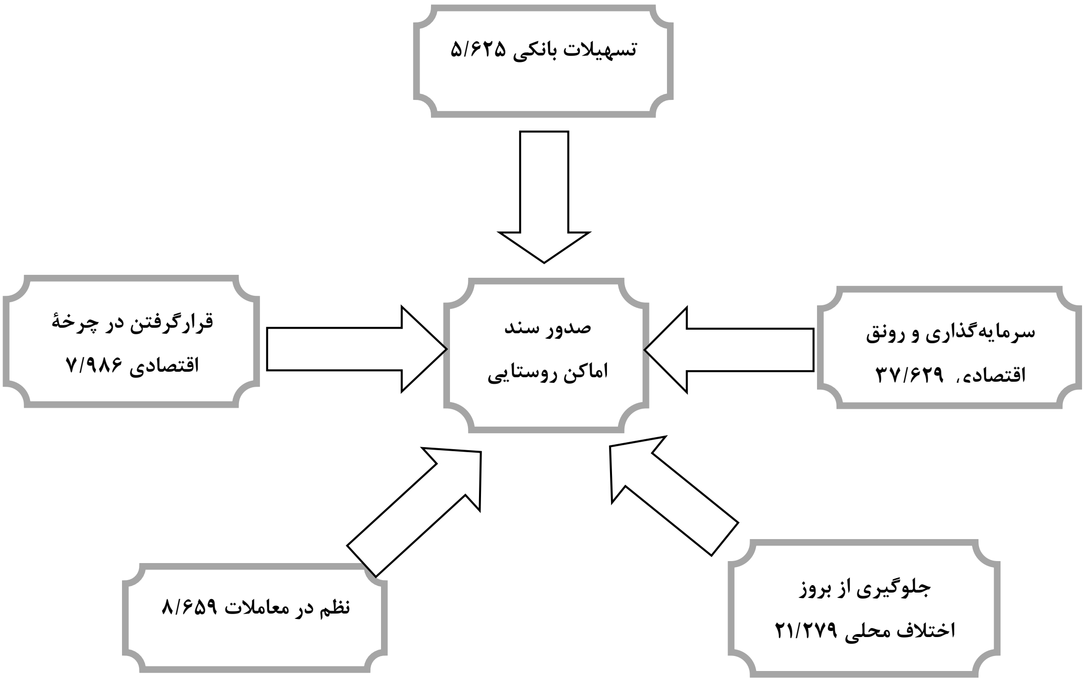
عامل پنجم

مقدار ویژهٔ این عامل ۵/۳۵۹ درصد است که به‌تنهایی قادر است ۵/٦۲۵ درصد واریـانس را محاسبه و توضیح دهد. درواقع، ۵/٦۲۵ درصد از عوامل مؤثّر بر گرایش روستاییان بـه صـدور سند اماکن روستایی مربوط به عامل استفاده از تسهیلات بانکی است. در عامل پنجم، دو عامل بارگذاری شده است. مقادیر گویه‌ها در جدول (۹) نشـان داده شـده اسـت کـه شـامل (میـزان برخورداری از تسهیلات نظام بانکی کشور بەویژه اعتبارات بلندمدّت با اتّکا به سـند مالکیـت، بعد از اجرای طرح صدور سند نسبت به قبـل از آن تـا چـه حـد تغییـر کـرده اسـت؟ تعـداد واحدهای بهره‌مند از مصالح بادوام پس از اجرای طرح صدور سند تا چه میزان افـزایش یافتـه است؟) می‌باشد. این عامل تحت‌عنوان استفاده از تسهیلات بانکی نام‌گذاری می‌شود.

جدول۹ـ شاخص‌های بارگذاری‌شده در عامل پنجم

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۳

ردیف	متغیّر	همبستگی	نام عامل
۱	میزان برخورداری از تسهیلات نظام بانکی کشور به‌ویژه اعتبارات بلندمدّت با اتّکا به سند مالکیت بعد از اجرای طرح	۰/۷۳۱	استفاده از تسهیلات بانکی
۲	افزایش تعداد واحدهای بهره‌مند از مصالح بادوام پس از اجرای طرح	۰/۶۲۶	



شکل۳ـ مدل تحلیلی اثرات عامل‌ها بر صدور سند اماکن روستایی همراه با سهم درصد هرکدام از عوامل

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۳

۵.۵. تحلیل مقایسه‌ای عوامل مؤثّر بر گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی

در جدول (۱۰)، آمارهٔ آزمون t، مقدار Sig (سطح معناداری) و درجهٔ آزادی و بازهٔ اطمینان تفاضل مشاهدات از میانگین در سطح اطمینان ۹۵ درصد ارائه شده است. همان‌طور که مشاهده می‌شود، سطح معنی‌داری در عامل افزایش سرمایه‌گذاری و رونق فعّالیت‌های اقتصادی (۰/۰۱۵)، جلوگیری از بروز اختلافات محلّی (۰/۰۰۰)، ایجاد نظم در معاملات

(۰/۰۰۰)، قرارگرفتن املاک در چرخهٔ اقتصادی (۰/۰۰۰)، استفاده از تسهیلات بانکی (۰/۰۰۰) است. بنابراین مقدار آزمون t تک‌نمونه‌ای در جدول نشان می‌دهد که با اطمینان ۹۹ درصد و سطح خطای کمتر از ۵ درصد تفاوت آمار معنی‌داری بین دو میانگین واقعی و مفروض وجود دارد. می‌توان نتیجه گرفت که عوامل مؤثّر بر گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی با حدّ متوسط تعیین‌شده، دارای تفاوت معناداری است.

جدول۱۰ـ آزمون عوامل مؤثّر بر گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی با One-Sample Test

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۳

عامل‌ها	Test Value =3						
	آمارهٔ t	درجهٔ آزادی	سطح معنی-داری	میانگین	اختلاف میانگین	فاصلهٔ اطمینان ۹۵ درصدی	
						کرانهٔ پایین	کرانهٔ بالا
افزایش سرمایه‌گذاری و رونق فعّالیت‌های اقتصادی	-۲/٤٥٤	۱۹۹	۰/۰۱۵	۲/۸۰۵۰	-۰/۱۹۵۰	-۰/۳۵۱۷	-۰/۳۸۳
جلوگیری از بروز اختلافات محلّی	٥/۱۸٦	۱۹۹	۰/۰۰۰	۳/٥۰۰۰	-۰/٥۰۰۰	۰/۳۰۹۹	۰/٦۹۰۱
ایجاد نظم در معاملات	-۱٥/۳۹٦	۱۹۹	۰/۰۰۰	۱/۷۰٥۰	-۱/۲۹٥۰	-۱/٤٦۰۹	-۱/۱۲۹۱
قرارگرفتن املاک در چرخهٔ اقتصادی	-٦/۱٥۷	۱۹۹	۰/۰۰۰	۲/۲۰۰۰	-۰/۸۰۰۰	-۱/۰٥٦۲	-۰/٥٤۳۸
استفاده از تسهیلات بانکی	-٦/۱٥۷	۱۹۹	۰/۰۰۰	۲/۲۰۰۰	-۰/۸۰۰۰	-۱/۰٥٦۲	-۰/٥٤۳۸

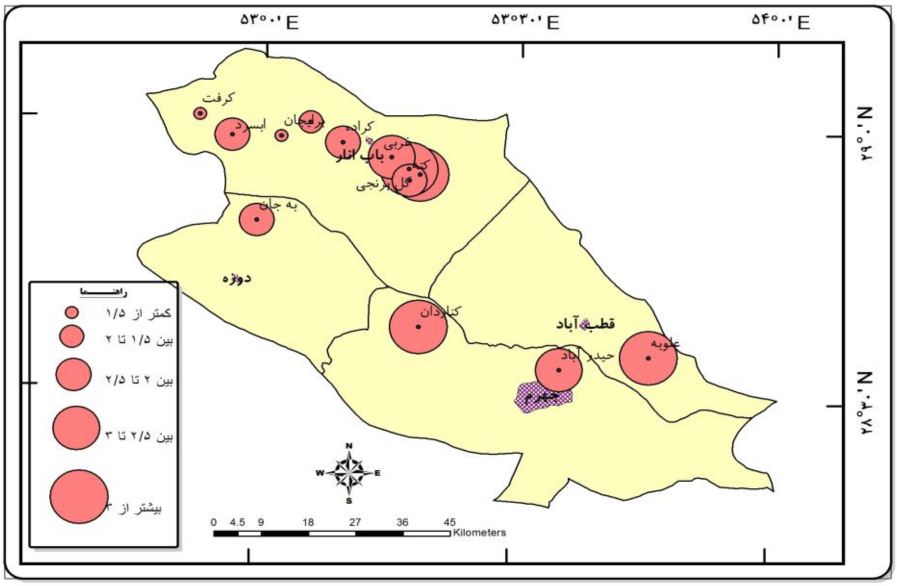
٦.٥. تحلیل فضایی عوامل مؤثّر بر گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن در سطح روستاها

جدول (۱۱) میانگین هریک از عامل‌ها به تفکیک روستاها را نشان می‌دهد. همان‌طور که مشخّص است، در تمام عامل‌ها روستای کناردان بالاترین میانگین را به خود اختصاص داده است و فقط در عامل دوم (جلوگیری از بروز اختلافات محلّی) روستای کناردان و کراده‌خفر مساوی هستند.

جدول ۱۱ـ میانگین هریک از عامل‌ها به تفکیک روستاها

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۳

روستا	عامل ۱	عامل ۲	عامل ۳	عامل ٤	عامل ٥	عوامل پنج‌گانه
کناردارن	٤/٧٥	٤/٨٣	٤/٦٦	٤/٦٦	٤/٦٦	٤/٧١
حیدرآباد	۳/۰٥	۳/٧	۲/٤	۲/٤	۲/٤	۲/٧٩
علویه	۳/٥	٤/۳۳	۲/۱٦	۳/٦٦	۳/٦٦	۳/٤٦
بهجان	۲/٦۲٥	۳/٦۲٥	۱/۳۱۲	۲/۲٥	۲/۲٥	۲/٤۱
آسمانجرد	۳/٦٦	٤/٦٦	۱/٨۳	٤/۳۳	٤/۳۳	۳/٧٨
غربی	۲/۹٤	۳/۹٤	۱/٤٧	۲/٨٨	۲/٨٨	۲/٨۲
گل‌برنجی	۲/٨	٤/٤٦	۱/٧۳	۳/۹۳	۳/۹۳	۳/۳٧
کراده‌خفر	۲/۹۱	٤/٨۳	۱/۹۱	۱/۲	۱/٤	۲/٤٥
آبسرد	۲/٦٦	٤/۰٦	۱/٦٦	۱/٥	۱/۲	۲/۲۱٦
کته	۲/٨٤	۲/٨٤	۱/۳	۱/٥	۱/٦	۲/۰۱٦
علی‌آباد	۲/٤۱	۲/٤۱	۱/۱	۱/٦	۱/۳	۱/٧٦٤
کرفت	۱/٨۳	۱/٨۳	۱/۱	۱/۲	۱/۳	۱/٤٥۲
برایجان	۱/٥٥	۱/٦	۱/٤	۱/٤	۱/٥	۱/٤۹
جمع	۲/٨٦٦	۳/٦٤	۱/٨٥	۲/٥	۲/٤۹	۲/٦٧



شکل ٤ـ توزیع فضایی میانگین عوامل مؤثّر بر تمایل روستایی به اجرای طرح صدور سند در روستاها

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۳

٦. نتیجه‌گیری

شکاف بین شهر و روستا و تفاوت مزیّت‌های مکانی در این دو عرصه، همواره یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های نظام برنامه‌ریزی کشور بوده است که دولت را بر آن داشته تا با اتّخاذ سیاست‌هایی مناسب در جهت کاهش آن اقدام نماید. یکی از این موارد، سیاست صدور اماکن روستایی است. این سیاست با توجّه به شرایط خاصّ اجتماعی ـ اقتصادی جامعهٔ روستایی و تحوّلات به‌وجودآمده توانسته در ارتقای سطح برخی از معیارهای توسعهٔ روستایی، نظیر امنیت قضایی، نرخ سرمایه‌گذاری، همبستگی اجتماعی، ماندگاری جمعیت جامعهٔ محلّی، گسترش موزون فیزیکی ـ کالبدی روستاهای کشور مؤثّر واقع گردد. این سیاست همانند هر اقدام، به‌نوعی با چالش‌هایی روبه‌رو است که برخی از آنها به ساختار مالکیت در جامعهٔ روستایی، برخی به ساختار اجتماعی و یا به نظام مدیریت و برنامه‌ریزی باز می‌گردد. بنابراین تلاش در راستای رفع این چالش‌ها می‌تواند زمینه و بستر لازم را برای تثبیت مالکیت تمام روستاییان کشور، جهت برخورداری از منافع آن فراهم سازد. در این پژوهش به بررسی عوامل مؤثّر بر گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند اماکن روستایی (مطالعهٔ موردی: شهرستان جهرم) پرداخته شد و نتایج ذیل به دست آمد:

با بهره‌گیری از نرم‌افزار رایانه‌ای SPSS و با استفاده از روش پیشرفتهٔ آماری (تحلیل عاملی)، مجموع متغیّرهای استفاده‌شده در این تحقیق عامل‌سازی شد. همچنین در این تحقیق با استفاده از ۲۸ گویه اوّلیه، عوامل مؤثّر در سند روستایی مطالعه شد و با روش چرخشی «واریماکس» این شاخص‌ها به پنج عامل یا فاکتور کاهش یافت. مجموع پنج عامل جمعاً ۸۱/۱۷۸ درصد از واریانس را می‌پوشانند و به‌صورت ترکیبی در عوامل معنی‌دار ارائه شد و درصدِ سهمِ هر عامل در وضعیت سند تعیین شده است. همچنین نتایج نشان داد که در این تحلیل، اوّلین عامل (افزایش سرمایه‌گذاری) به‌تنهایی ۱۳/۵۳٦ درصد از واریانس، عامل دوم ۱۰/۵۹۲، عامل سوم ۸/۵۱۷، عامل چهارم ۷/٦۰۸ و عامل پنجم ۵/۳۵۹ درصد واریانس را محاسبه می‌کنند. نتایج این مقاله، نتایج تحقیقات پیشین ازجمله عنابستانی، شایان، و صادقی بوگر(۱۳۹۲)، عابدی (۱۳۸۵)، حسینی حاصل و عزیزپور (۱۳۸۷) و عنابستانی (۲۰۱٤) را تأیید می‌کند.

کتابنامه

۱.ایران‌خواه، س. (۱۳۹۰). *تأثیر صدور اسناد مالکیت مساکن روستایی در توسعهٔ روستایی روستاهای آهار، گلدسته و ورديج*. (پایان‌نامهٔ منتشرنشدهٔ کارشناسی ارشد). دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی.

۲.*بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان جهرم*. (۱۳۹۳). اطّلاعات مربوط به اجرای طرح صدور سند اماکن در سطح منطقه.

۳.پورمحمّدی، م. ر. (۱۳۷۹). *برنامه‌ریزی مسکن*. تهران: انتشارات سمت.

٤.ترشیزیان، پ.؛ اطهاری، ک. (۱۳۸۹). *ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی*. تهران: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

۵.تقوایی، م.؛ شفیعی، پ. (۱۳۸۸). کاربرد تحلیل عاملی و خوشه‌ای در ارزیابی فضایی ـ مکانی مناطق روستایی استان اصفهان. *فصلنامهٔ اقتصاد کشاورزی و توسعه*، ٦٨، ٥٧ـ٧٦.

٦.حسینی حاصل، ص.؛ عزیزپور، ف. (۱۳۸۷). ضرورت‌ها و اثرات صدور سند اماکن روستایی. *نشریهٔ آبادی*، ۵۹، ۳۸ـ٤۱.

۷.دوئبل، و.آ. (۱۳۷۸). *مفاهیم مالکیت زمین شهری*. ترجمهٔ عبدالله کوثری. سیاست زمین شهری. سازمان ملّی زمین و مسکن.

۸.رضویان، م. ت. (۱۳۸۱). *برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری*. انتشارات منشی.

۹.ریاحی، و.؛ کرمی‌نسب، ص. (۱۳۹۲). ارزیابی عملکرد دهیاری‌ها در توسعهٔ کالبدی فضایی سکونتگاه‌های روستایی (مطالعهٔ موردی: بخش کردیان شهرستان جهرم). *فصلنامهٔ برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۱۲، ٦۱ـ ۷۰.

۱۰.سرایی، م. ح. (۱۳۸۸). بررسی علل رهاماندن اراضی واگذاری با کاربری مسکونی در شهر یزد. *مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای*، ۳، ٤۳ـ۷۰.

۱۱.صیدایی، ا.؛ کیانی، ص.؛ و سلطانی، ز. (۱۳۸۹). تحلیل فضایی وضعیت مسکن روستایی در استان کهکیلویه و بویراحمد. *فصلنامهٔ پژوهش‌های روستایی*، ۲، ٤۹ـ۷۲.

۱۲.عابدی، ض. (۱۳۸۵). *ارزیابی طرح صدور سند مالکیت بر بافت مسکونی روستاهای کشور در بخش بابل کنار شهرستان بابل*. (پایان‌نامهٔ منتشرنشدهٔ کارشناسی ارشد). دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز.

۱۳.عابدی، ض. (۱۳۸۸). نقش مدیریت روستایی در ثبت و صدور اسناد مالکیت روستایی. *اوّلین کنفرانس ملّی مسکن و توسعهٔ کالبدی روستا*، ۱ـ٤.

۱۴.عنابستانی، ع. ا.؛ اکبری، م. ح. (۱۳۹۱). ارزیابی طرح‌های هادی و نقش آن در توسعهٔ کالبدی روستا از دیدگاه روستاییان (مطالعهٔ موردی: شهرستان جهرم). *فصلنامهٔ پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۸۲*، ۹۳ـ ۱۱۰.

۱۵.عنابستانی، ع. ا.؛ شایان، ح.؛ و صادقی بوگر، م. ش. (۱۳۹۲). پیامدهای اجتماعی و اقتصادی طرح صدور سند اماکن در سکونتگاه‌های روستایی(مطالعهٔ موردی: شهرستان اقلید). *مجلّهٔ مسکن و محیط روستا، ۱٤۲*، ۳۳ـ٤۸.

۱٦.قادری، ج.؛ عسکری، ع. (۱۳۸۲). تعیین عوامل مؤثّر بر مالکیت مسکن در مناطق شهری ایران. *نشریهٔ جامعه‌شناسی کاربردی، ۱۵*، ۹۷ـ۱۲۰.

۱۷.کربلایی، ف. (۱۳۸۷). *اثرات صدور سند اماکن روستایی در توسعه و عمران روستایی*. (پایان‌نامهٔ منتشرنشدهٔ کارشناسی ارشد). دانشگاه تهران. گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی.

18.Anabestani, A. A. (2014). Issuing title-deeds for rural real property and its effects on the development of rural settlements (Case study: Eghlid County). *American Journal of Sustainable Cities and Society*, *1*(3), 80-92.

19. Balchin, P. N., Kieve, J. L., & Bull, G. H. (1985). *Urban land economics and public policy*. Palgrave Macmillan UK, England .

20. Gallent, N. (2009). Rural housing. *International Encyclopedia of Human Geography*, *7*(1), 207- 212.

21. Harvey, J. (1996). *Urban land economics*. London: McMillian Press.